

NEUBAUPROJEKT 1130 Wien, Ratmannsdorfgasse 15



1. PROJEKTDDETAILS

Baubeginn	März 2026
Fertigstellung	Juni 2027
Bauweise	Stahlbeton bzw. Dichtbeton lt. statischem Erfordernis. Fassade - WDVS
Energiekonzept	Geothermie-Anlage (Erdwärme) Photovoltaik
Anzahl der Wohnungen	5 freifinanzierte Wohneinheiten mit Freiflächen
Parken	Tiefgarage mit 7 KFZ-Stellplätzen E-Mobilität
Barrierefreiheit	Alle Wohneinheiten sind barrierefrei zugänglich

2. BAUTECHNIK/KONSTRUKTION UND BAUSTOFFE

Allgemein

- ❖ Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile der Bauwerke erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen sowie den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über Wärme-, Schall- und Brandschutz.

Fundierung und Abdichtung

- ❖ Das Gebäude wird normgerecht gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Die Stahlbetonfundamentplatte wird in Dichtbeton und lt. statischen Erfordernissen ausgeführt.

Außenwand

- ❖ Stahlbetonwand mit Außenwanddämmsystem/Minerallwolle, Silikatputz

Wohnungs- und Stiegenhauswand

- ❖ Die Wände im Keller werden in Dichtbeton, die Wände ab EG werden als Stahlbeton- und Fertigteilwände mit Wärmedämmverbundsystem lt. statischen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

Tragende Innenwände

- ❖ Stahlbetonwände lt. statischem Erfordernis

Zwischenwände

- ❖ Metallständerwände mit Gipskartonplattenbeplankung 2-fach und Mineralfaserdämmung – tlw. Mit Holz- oder Blecheinlage als Verstärkung für div. Möbelmontagen (zB Küche / TV/ Waschtische)

Decken

- ❖ Es werden Stahlbeton und Fertigteilmassivdecken hergestellt, die gespachtelt werden. Die Fußbodenkonstruktion besteht aus schwimmendem Estrich und einer Trittschalldämmung.

Fußbodenaufbau

- ❖ Bodenbelag, Estrich schwimmend verlegt, PE-Folie, Trittschalldämmung, Beschüttung gebunden
Stahlbetondecke

Dachkonstruktion

- ❖ Nicht begehbare Dachflächen werden als wärmegeämmte Flachdachkonstruktion mit bitumösen Abdichtungsbahnen und Kiesbeschüttung ausgeführt.
- ❖ Steildach: Verkleidung metallisch (Prefa oder Rehzink), Farbe den anderen metallischen Oberflächen angepasst

Spenglerarbeiten

- ❖ Die Spenglerarbeiten werden in Uginox (korrosionsbeständiger, beidseitig elektrolytisch verzinnter/pulverbeschichteter Edelstahl) ausgeführt.

Estrich

- ❖ Die Estrichaufbauten werden entsprechend der bauphysikalischen Berechnung ausgeführt.

Stiegen

- ❖ SBT-Fertigteil
- ❖ Oberflächenbelag DEKTON, Fa. Cosentino in Ausführung „SABBIA“

Traufenpflaster

- ❖ Betonrandsteine mit Schotter / tlw. Bepflanzt

3. GEBÄUDETECHNIK UND ALLGEMEINBEREICHE

Aufzug

- ❖ Schindler oder gleichwertig, Nennlast für 8 Personen und 630 kg in behindertengerechter Ausführung mit Spiegel, Haltestange und Stockwerksanzeige in der Kabine.
Antrieb: frequenzregelte, getriebelose Antriebsmaschine mit Synchronmotor im Schachtkopf angeordnet.
Ausgestattet mit einem Notruf- und Überwachungssystem

Heizungsanlage / Kühlung und Warmwasseraufbereitung

- ❖ Geothermie/Wärmepumpenanlage/Pufferspeicher
- ❖ Deckenkühlung in allen Geschossen / ACHTUNG: Bohrungen Ø 20cm innerhalb der Deckenauslässe
- ❖ Dachgeschosswohnung Top 5 wird zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet
- ❖ Vollautomatische Enthärtungsanlage

Heizung

- ❖ Die Wohneinheiten werden mittels Fußbodenheizung beheizt und mittels Einzel-Raumthermostat gesteuert. Zusätzlich werden in den Badezimmern Heizspitzen (elektrisch bedienbar) ausgeführt.

Lüftung

- ❖ Einzelraumlüfter in Bad und WC. Im Bad erfolgt die Ausführung mit Grund- und Bedarfslüftung.
- ❖ Parteienkeller: Zu- und Abluft von und nach Außen.

Wasserauslass Terrasse/Gärten

- ❖ Gärten, Terrassen und Balkone mit Kaltwasseranschluss in frostsicherer Ausführung Kemper-Ventil (selbst entleerend).

Schwachstrom

- ❖ Die Medienanschlüsse erfolgen durch Magenta, Telekom Austria od. ähnliche Anbieter (wird bei Vergabe bekanntgegeben). Medienanschlüsse für TV, Telefon, Internet sind durch einen steckfertigen Anschluss im Wohnzimmer zur Verfügung gestellt.
Von dem Medienverteiler im Vorzimmer, Gang oder Abstellraum ist eine Leerverrohrung, mit der Anschlussmöglichkeit für Telekommunikationsanbieter, sternförmig in alle Zimmer vorgesehen. Die Herstellung der Anschlüsse, sowie deren Verkabelung, sind durch den Wohnungsnutzer direkt mit den Netzbetreibern mit Einzelverträgen zu vereinbaren.
- ❖ Rauchwarnmelder: Entsprechend OIB RL2 Pkt. 3.11 sind batteriebetriebene Home-Melder in allen Aufenthaltsräumen (Zimmer, Vorraum, etc.) vorgesehen.

Garage

- ❖ Die Ein- und Ausfahrt der Garage ist durch ein elektrisch betriebenes Tor gesichert; das Öffnen erfolgt beim Einfahren in die Garage mittels Schlüsselschalter bzw. Fernbedienung – bei der Ausfahrt wird das Tor mittels Fernbedienung/Schnurzug oder Bewegungsmelder geöffnet. Das Garagentor ist Ampelbetrieben.
- ❖ Brandschutztüren laut behördlichen Erfordernissen.
- ❖ Entlang von Wänden bzw. Deckenuntersichten befinden sich haustechnische Einrichtungen wie Kabeltrassen, Blechkanäle der Lüftungs-, Wasser-, Kanalleitungen etc.
- ❖ Decken: Sichtbare Dämmplatten (Tektalan Smart Tec)
- ❖ Epoxidbeschichtung

Hauseingangsportal

- ❖ Hauseingangsportal (100/230) Aluminium, nach Außen öffnend mit Glasfüllung, Mehrfachverriegelung, Panikfunktion, Ausführung als Sicherheitstür, VSG Sicherheitsverglasung matt, mit Zylinderschloss (Zentralsperrsystem).
- ❖ Videosprechanlage gesteuert über LOXONE, beim Eingangstor und auch bei der Hauseingangstüre

Stiegenhäuser und geschlossene Gänge

- ❖ Böden, Podeste, Stiegen in Ausführung DEKTON (Fa. Cosentino) in Farbe „SABBIA“ mit Sockel
- ❖ Wände/Decken gespachtelt und gemalt.
- ❖ Beleuchtung: Deckenleuchten/Profilleuchten/Wandleuchten LED gemäß Lichtplanung „ Fa. EGGER* Licht“

Einlagerungsräume

- ❖ Einlagerungsräume, für jede Wohnung zugeordnet, befinden sich im Keller- bzw. im Erdgeschoss.
Haustechnische Einrichtungen, wie Kabeltrassen, Blechkanäle der Lüftungs-, Wasser-, Kanalleitungen etc. könnendie Höhen partiell einschränken. (Technisch notwendig)
Beschichtung: Estrich versiegelt

4. AUSSENANLAGEN

- ❖ Brieffachanlagen / Postboxen
- ❖ Müllraum
- ❖ Fußwege, Plätze in Ausführung Beton und Sickerpflaster mit entsprechendem Gefälle.

- ❖ Grünflächen werden humusiert und Rollrasen lt. Freiraumkonzept begrünt. Als Abgrenzung zwischen den privaten Gärten und den öffentlichen Bereichen/Wegen ist ein Zaun (ca.1,25 m Höhe) vorgesehen.
- ❖ Einfriedung: Pulverbeschichtetes Stahl-Stabgeländer oder ähnliches
- ❖ Geländer für Terrassen/Balkone/Außenstiege aus verzinkt und pulverbeschichtetem Flachstahl, Farbe an Fensterrahmen angepasst

5. WOHNUNGSBESCHREIBUNG

Fenster und Fenstertüren

- ❖ Die Fenster und -türen werden in Holz-Alu, mit 3-facher Isolierverglasung ausgeführt (ECO Plan 72)
Dachflächenfenster: Kunststoff (ROTO) oder ähnliches, klapp-Schwingfenster mit Kunststoffoberfläche, 2-Scheiben Isolierverglast, händisch bedienbar.

Sonnenschutz, außenliegend

- ❖ Alu-Lamellen in Z Form/Raffstores Climax Z-90, schienengeführt mit Elektromotor, Steuerung über LOXONE
- ❖ Dachflächenfenster Beschattung Rollläden solar betrieben – Bedienung per Funk.
- ❖ Nachträglicher Einbau von Insektenschutz möglich.

Innenwände

- ❖ Nichttragende Trennwände in Ausführung Gipskarton-Ständerwände laut bauphysikalischer Anforderung. Beplankung erfolgt in 2-facher Ausführung.

Wohnungseingangstüren

- ❖ Vollbautüre, Dominanta 3, EI2 30 mit optischem Türspion, Sicherheitszylinder und Beschlag.
Oberfläche: gemäß Architektur
- ❖ Einbruchsschutz: Widerstandsklasse 3.
- ❖ Doppelfalz-Stahlumfassungszarge Höhe 2,20 m (Top 1 – Top 4), Höhe 2,50 im DG Top 5

Innentüren

- ❖ DANA - EUROBA weiss; Vollbau 80-90/220 in Röhrenspan (Top 1 – Top 4)
- ❖ Tlw. Schiebetüren DANA EUROBA, in der Wand laufend
- ❖ Dachgeschoss 80-90/250, wo technisch möglich

Decken/Wände

- ❖ Gespachtelt und gemalen

Elektroinstallationen

- ❖ Ausführung gemäß Elektro- und Lichtplanung, als Grundlage gilt der Wohnungsplan inkl. Beleuchtungskörper
- ❖ Schalterprogramm BERKER oder gleichwertiges
- ❖ Steuerung für Heizen, Kühlen und Innenbeschattung über LOXONE

Sanitärinstallationen

- ❖ Waschbecken „Reflection“ Fa. Cosentino oder gleichwertig
- ❖ Handwaschbecken Villeroy & Boch oder gleichwertig
- ❖ Duschtasse „Katräl“ Fa. Cosentino, flächenbündig oder gleichwertig
- ❖ Dusch-WC Villeroy & Boch oder ähnliches, Ausführung nur im Master-Bedroom
- ❖ WC Villeroy & Boch, Subway
- ❖ Betätigungsplatte Geberit Sigma
- ❖ Waschtisch-Armaturen: GROHE, Einhand Anthrazit - Brushed Hard Graphite

Die Bezeichnungen von Materialien und Fabrikaten dienen als **Qualitätsmaßstab (Leitfabrikate)**. Die Verwendung **gleichwertiger Produkte** anderer Hersteller bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Oberflächen

- ❖ Decken/Wände

Vorraum und Wohnraum:	Gespachtelt und gemalen
Badezimmer:	Plattenbelag bis Deckenunterkante, Decke gespachtelt und gemalen
WC:	Plattenbelag bis Höhe 120 cm (hinter WC), restliche Fläche gespachtelt und gemalen

- ❖ Böden

Vorraum und Wohnraum:	HARO Parkett Stab Allegro 4000 Eiche, Fischgrät
Abstellraum/Naßräume:	Plattenbelag
Terrassen und Balkone:	Plattenbelag

Plattenbelag/Material: DEKTON Fa. Cosentino in Ausführung Farbton „SABBIA“ tlw. Größen-Spezialanfertigung

„Dekton ist eine extrem robuste, ultrakompakte Hochleistungs Oberfläche von Cosentino, die aus einer Mischung von Glas, Porzellan und Quarzmineralien hergestellt wird. Durch eine spezielle Sinter-Technologie unter hohem Druck und Hitze (TSP-Verfahren) entsteht ein porenfreies, hitzebeständiges, kratzfestes und fleckenunempfindliches Material, das ideal für Küchenarbeitsplatten, Böden und Fassaden ist.

Zusammenfassend ist Dekton ein langlebiger High-Tech-Werkstoff, der die Eigenschaften von Glas, Keramik und Quarzstein in einem "Super-Material" vereint“

Von Anfang bis Ende klimaneutral

Über den gesamten Lebenszyklus hinweg CO₂-neutral

Cosentino kompensiert die 100 %igen CO₂-Emissionen über den gesamten Produktlebenszyklus. Das macht Dekton zur einzigen von Anfang bis Ende kohlenstoffneutralen Oberfläche auf dem Markt.

6. LICHTDESIGN LT.LICHTPLANUNG - FA. EGGER*LICHT

Produktkataloge sind in Ausarbeitung

Stand
9.6.2026